RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT

Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 08 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le huit septembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune s'est assemblé à la mairie – salle du conseil municipal, sous la présidence de M. Jean-Noël CHAPPUIS, maire.

Numéro de délibération : **2025-68**	**Objet : ZAC de l'Aubépin Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2024-2025**

Date de la convocation : 04/09/2025

Nombre de conseillers en exercice : 23

Secrétaire de séance : Sonia DANGLE, conseillère municipale

Auxiliaire de séance : Elisabeth MATIB

MEMBRES PRÉSENTS	MEMBRES ABSENTS	Ayant donné procuration à
Jean-Noël CHAPPUIS		
Isabelle JALLAIS-GUILLET		
Pierre HERRAIZ		
Françoise BAILLY		
Christophe BRUNET		
	Catherine BONY	Isabelle JALLAIS-GUILLET
Patrick MARTEAU		
	Arthur SWORTFIGUER	
	Pascal NOURRISSON	Françoise BAILLY
Thierry SOURIAU		
Pascale OGEREAU		
	Daniel BOULAY	Pierre HERRAIZ
Pierre LEVAVASSEUR		
Claudie NUNES		
Mireille DUFAU		
Sonia DANGLE		
Laëtitia CHAUMONT		
	Violaine COROLLER	Laétitia CHAUMONT
Jamal IDZIM		
Matthieu LACOTTE		
Patrice COUVRAT		
Sylvie FAILLAUFAIX		
Caroline BARBOSA-BRINET		

L'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales dispose que lorsqu'une Société d'Economie Mixte Locale (SEML) intervient pour le compte d'une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou une autre personne publique en vue de réaliser une opération dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, elle est tenue d'établir un rapport annuel qu'elle transmet à la collectivité cocontractante afin que celle-ci la soumette à son assemblée délibérante. En effet, l'article L.300-5 du code de l'urbanisme prévoit que ce Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée qui se prononce par un vote.

Monsieur le maire rappelle que la convention de concession pour l'aménagement de la ZAC de l'Aubépin a été signée le 18 juin 2010 entre la commune de Saint-Gervais-la-Forêt et la Société d'Equipement de Loir-et-Cher (SELC) devenue depuis 3 Vals Aménagement à la suite de la fusion absorption des deux sociétés Grand Blois Développement et SELC.

Cette convention a été complétée par six avenants approuvés par le conseil municipal :

- le premier lors de la séance du conseil municipal du 08 juillet 2010 qui a agréé le transfert à Grand Blois Développement par la SELC de la convention de concession de la ZAC de l'Aubépin, signée le 18 juin 2010, transmise à la Préfecture le 22 juin 2010,
- le deuxième lors de la séance du conseil municipal du 20 janvier 2014 qui a reporté la durée de la concession à quatorze années,
- le troisième lors de la séance du conseil municipal du 30 septembre 2019 qui a reporté la durée de la concession à dix-sept années
- le quatrième lors de la séance du conseil municipal du 22 février 2021 portant sur la prise en charge des travaux de la rue du Colombier,
- le cinquième lors de la séance du conseil municipal du 05 octobre 2022 qui a reporté la durée de la concession à 21 ans,
- le sixième, lors de la séance du conseil municipal du 04 novembre 2024 qui reporte la durée de concession à 23 ans pour tenir compte du ralentissement du rythme de commercialisation des lots à bâtir.

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20250917-DEL2025-68-DE
Date de réception préfecture : 17/09/2025

Monsieur le maire commente le CRACL présenté :

- **pour l'année 2024 :**

L'année 2024 a été consacrée principalement à la préparation d'une nouvelle tranche de travaux de viabilisation avec des études de maîtrise d'œuvre et le lancement de la consultation de travaux.
Aucun terrain n'étant disponible à la vente en 2024, il n'y a pas eu de cession au cours de l'exercice.
La validité de la DUP (déclaration d'utilité publique) arrivant à échéance, la procédure d'expropriation, pour les 3 propriétaires opposés à la vente s'est poursuivie en 2024 avec le transport du juge sur les lieux et la fixation des indemnités.
Un des 3 expropriés a perçu l'indemnité en 2024. Les 2 autres l'ont perçue en 2025.
Dorénavant, 3 Vals aménagement maîtrise la totalité du foncier de l'opération.
La trésorerie était positive au 31 décembre 2024 à +526 952€.

- **les perspectives 2025 et suivantes :**

Les travaux d'aménagement de la 2ème tranche (phase A) sont aujourd'hui achevés. 1 280 K€ HT de travaux ont ainsi été engagés. 23 nouveaux terrains à bâtir sont maintenant à la vente. Seuls les espaces verts resteront à réaliser après l'achèvement des 1ères constructions. Les résultats d'appel d'offre pour cette 2ème tranche ont été très favorables avec une économie de 411 K€ HT par rapport aux estimations.

Nous avons prévu la cession de 3 terrains à bâtir en 2025 et 10 en 2026. Les prix de cession oscillent entre 110 et 145€ TTC/m². Compte tenu du rythme de cession de terrains, il est fort à parier que l'ensemble des terrains ne seront pas vendus dans la durée restant de la concession. Il faut déjà envisager une prorogation de celle-ci. Le terrain de 15 000 m² destiné à la création d'un équipement sportif de plein air sera cédé à la commune en 2026 pour un montant de 95 000€ HT.

Pour porter le coût des travaux d'aménagement, un emprunt de 2 200 000€ sur 6 ans avec un taux d'intérêts de 3.5% sera réalisé en fin d'année 2025.

Afin de préparer la poursuite de l'urbanisation, un diagnostic archéologique sera effectué en octobre 2025. Préalablement, des layons seront réalisés dans les espaces en friche, permettant aux archéologues de pratiquer leurs tranchées. Le périmètre concerné correspondra approximativement à la moitié de la surface restant à urbaniser.

Afin de gérer au mieux l'entretien des espaces publics réalisés, 3 Vals aménagement procèdera à la remise des ouvrages à la commune et à Agglopolys (réseaux d'eau et d'assainissement) avant fin 2025. Une remise foncière (terrains destinés à entrer dans le domaine public) suivra.

Dans les années à venir, il faudra porter ses efforts sur le montage de dossiers de demandes d'autorisation environnementales et en particulier sur une autorisation de défrichement pour la partie la plus au sud de la ZAC.

A partir de ces hypothèses, le résultat final de l'opération est positif avec un boni fixé à + 62 841€.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- ***approuve le Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale de la ZAC de l'Aubépin 2024-2025 joint en annexe,***
- ***charge monsieur le maire ou son représentant habilité de le signer.***

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au représentant de l'Etat le 17/09/2025

Publié le 17/09/2025

Le maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la publication.

SAINT-GERVAIS-LA-FORÊT,
Le 11/09/2025
La secrétaire de séance
Sonia DANGLE

Le maire,
Jean-Noël CHAPPUIS

MAIRIE de ST-GERVAIS-LA-FORET (41)

Accusé de réception en préfecture
041-214102121-20250917-DEL2025-68-DE
Date de réception préfecture : 17/09/2025